

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM 004

Imóvel residencial situado no Condomínio Recanto da Lagoinha

Primeira Vara Cível da Comarca de Ubatuba/SP

Processo nº 1000987-38.2020.8.26.0642



**Laudo técnico elaborado por Agui-mael Angelo de Sousa**

**Perito judicial avaliador mercadológico - CNAI 006329**

Imóvel situado à Rua João de Barro, 96 – Condomínio Recanto da Lagoinha - Bairro Lagoinha – Ubatuba/SP

Este Parecer está arrimado na Resolução nº 1.066/2007 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), e elaborado em conformidade com as NBR 14653 e NBR 12721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

**Solicitante:** JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE UBATUBA/SP – Processo nº 1000987-38.2020.8.26.0642

**Processo de origem:** JUÍZO DA 29ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL – PROCESSO Nº 0074064-45.2018.8.26.0100 – COMARCA DA CAPITAL/SP.

**Exequente :** ERNESTA ZAMBONI

**Executado:** ALBEE COMERCIAL E IMPORTADORA LTDA – EPP E OUTRO

**Finalidade deste PTAM:** avaliar valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer.

**Método utilizado:** método comparativo de homogeneização.

**Identificação e características do imóvel:** O imóvel com edificação situado à Rua João de Barro, nº 96, - Condomínio Recanto da Lagoinha – Bairro Lagoinha – Ubatuba/SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos de Pessoa Jurídica da Comarca de Ubatuba/SP, sob o nº 16.482, inscrito na Prefeitura Municipal de Ubatuba/SP sob o nº 10.359.012-9.

**Descrição física do imóvel:** Compõe o imóvel periciando, um terreno medindo uma área de 664,92m<sup>2</sup>, com edificação de uma casa residencial, área construída de 299,30m<sup>2</sup>, sendo que na matrícula consta a averbação de penhora judicial determinada pelo Juízo da 29ª Vara Cível do Fórum Central da Capital, ora Juízo deprecante – Processo nº 0074064-45.2018.8.26.0100.

**Descrição física do condomínio:** O Condomínio Recanto da Lagoinha, localizado no Bairro Lagoinha, perímetro urbano, é uma área residencial com controle de acesso, conforme fotos 01, 02 e 03 acostadas. Predominantemente os imóveis que compõem o Condomínio em tela são casas de veraneio utilizada em finais de semana e temporada, sendo que, as características edificações são de médio a alto padrão arquitetônico.

**Padrão do imóvel:** O imóvel avaliando tem arquitetura típica de imóvel edificado para fim residencial, sendo usado na construção, material de boa qualidade.

**Sobre as amostras:** Todas as amostras que instruem o presente parecer técnico, foram colhidas no Condomínio onde situa o imóvel periciado

**Amostra 01:**

Imóvel residencial situado à Rua Sabiá, 2164 – área construída de 750m<sup>2</sup> - Terreno 750m<sup>2</sup> - Propriedade de Felipe – Telefone 11 98433 9669 – Recebeu proposta de compra e venda no: R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais).

**Amostra 02:**

Imóvel residencial situado à Rua Sabiá, 2161- com área construída de 260m<sup>2</sup> - Terreno 600m<sup>2</sup> - Propriedade de Luzia – Telefone 12 3843 1153 – Valor estimado para venda R\$ 1.800,000,00 (hum milhão e oitocentos mil reais)

**Amostra 03:**

Imóvel residencial situado Rua Sabiá – 2262 – área construída de 220m<sup>2</sup> - terreno 800m<sup>2</sup> - com piscina – Propriedade de Shoji – Telefone 11 999835880 – Preço estimado para venda R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)

**Amostra 04:**

Imóvel residencial situado à Rua João de Barro, 72 – área construída de 240m<sup>2</sup> - terreno 682m<sup>2</sup> - com piscina – churrasqueira – Propriedade de Marcos – Telefone 11 98668 4694 - Valor estimado para venda R\$ 750,000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) -

**Amostra 05:**

Imóvel residencial situado à Rua Bem-ti-vi, 46 – área construída de 340m<sup>2</sup> - terreno 600m<sup>2</sup> - Propriedade da Família de Alexandre – Telefone 12 99717 4585 – Valor estimado para venda R\$ 1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil reais)

**Amostra 06:**

Imóvel residencial situado à Rua Sabiá, 331 – área construída de 134m<sup>2</sup> - terreno de 600m<sup>2</sup> - com piscina e churrasqueira - Propriedade de Luiz Angelo – Telefone 11 999050432 – Valor estimado para venda R\$ 1.300.000,00 (hum milhão e trezentos mil reais).

**Média aritmética**

Apura-se a média aritmética dos valores das amostras, mediante divisão da soma dos valores dos metros quadrados das amostras pelo número de amostras.

- Amostra 01: R\$ 2.900.000,00 ÷ 750m<sup>2</sup> = R\$ 3.866,66m<sup>2</sup>
- Amostra 02: R\$ 1.800.000,00 ÷ 260m<sup>2</sup> = R\$ 6.923,07m<sup>2</sup>
- Amostra 03: R\$ 600.000,00 ÷ 220m<sup>2</sup> = R\$ 2.727,27m<sup>2</sup>
- Amostra 04: R\$ 750.000,00 ÷ 240m<sup>2</sup> = R\$ 3.125,00m<sup>2</sup>
- Amostra 05: R\$ 1.400.000,00 ÷ 340m<sup>2</sup> = R\$ 4.117,64m<sup>2</sup>
- Amostra 06: R\$ 1.300.000,00 ÷ 134m<sup>2</sup> = R\$ 9.701,49m<sup>2</sup>

**Total: R\$ 30.461,13 ÷ 6 = média por metro quadrado R\$ 5.076,85**

### Média Ponderada

Extrai-se a média ponderada das amostras considerando-se um intervalo percentual de 20%, isto é, eliminando-se os imóveis pesquisados cujos valores dos metros quadrados sejam inferiores ou superiores a 20% do valor médio do metro quadrado médio apurado.

Média por metro quadrado = R\$ 5.076,85 + 20% = **R\$ 6.092,22**  
 Média por metro quadrado = R\$ 5.076,85 - 20% = **R\$ 4.061,48**

Portanto, devem ser eliminadas as amostras 02 e 06, por apresentarem os valores superiores a 20% do valor da média ponderada. Da mesma forma, devem ser eliminadas as amostras 03 e 04, por apresentarem os valores mais distantes do valor inferior a 20% da média ponderada, devendo ser abstraída a média das amostras 01 e 05.

R\$ 3.866,66 + R\$ 4.117,64 ÷ 2 = **R\$ 3.992,15** – que deve ser arredondado para

**R\$ 3.990,00 é o valor médio ponderado do metro quadrado**

### Considerações gerais

O imóvel em testilha, contem débitos tributários (IPTU), conforme cópia anexa da Certidão Positiva de débitos, fornecido pela Prefeitura de Ubatuba Porém, até a data de 10/09/2020 inexistem débitos condominiais alusivos ao imóvel periciando, conforme cópia da Certidão fornecida pela Associação Amigos do Recanto da Lagoinha – SARELA, colacionado.

Conforme cópia de Certidão de matrícula carreada e emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba, consta a averbação de penhora judicial determinada pelo Juízo da 29ª Vara Cível do Fórum Central da Capital, ora Juízo

deprecante, para garantia de pagamento de suposto débito discutido nos autos do Processo nº 0074064-45.2018.8.26.0100.

O imóvel periciando demonstra estado de boa conservação, considerando que a construção já tem 28 anos, conforme informação averbada na Matrícula do Imóvel, na qual consta que o “HABITE-SE” foi concedido pelo Poder Público Municipal em 10/08/1992.

Porém, o imóvel apresenta alguns pontos que foram atingidos pelo desgaste natural do tempo, o que sugere reforma, como se pode constatar das cópias fotos 08, 09, 10, 11 e 19 carreadas, razão pela qual, aplico o Fator Depreciação/Conservação com redutor de 25% do valor do metro quadrado da média ponderada, reduzindo o valor do metro quadrado para **R\$ 2.992,00**.

O imóvel periciando possui 06 quartos, sendo 01 suíte no térreo, 01 suíte no segundo pavimento, 02 suítes e 02 quartos no terceiro pavimento, além de 02 banheiros sociais, conforme cópias das fotos 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22 e 23, anexas.

Ainda, o imóvel em tela possui garagem para no mínimo 02 carros (fotos 04 e 05), varanda no segundo piso (foto 12), ampla sala de visita/jantar integradas (foto 13), e cozinha (foto 21).

No que tange a área de lazer, o imóvel periciando é dotado de uma piscina pequena (foto 07) e churrasqueira (foto 09), com um pequeno quintal (fotos 08 e 11).

Portanto, o valor mercadológico apurado no imóvel periciando é igual ao valor do metro quadrado multiplicado pela área construída, ou seja, **R\$ 2.992,00.x 299,30m² =**

**R\$ 895.505,60 (oitocentos e noventa e cinco mil e quinhentos e cinco reais)**

## Da metodologia utilizada

O presente parecer foi elaborado com base em dois fatores, Fator Fonte/Oferta e Fato Depreciação/Conservação, utilizando o método Ross-Heidecke, obtendo-se a homogeneização das amostras através das médias aritmética e ponderada respectivamente, podendo-se afirmar que este Parecer é nível rigorosamente seguro.

## Citações

O presente trabalho foi embasado em:

- 1- Art. 3º da Lei 6.530/78
- 2- Art. 2º do Decreto 81.871/78
- 3- Resolução-COFECI 1.066/207 e no Ato Normativo 001/08
- 4- NBR 14653 da ABNT
- 5- Amostras
- 6- Método de homogeneização usando os Fatores Fonte e Depreciação, sendo que neste último foi aplicado o critério Ross-Heidcke, no qual, o fator “k” represente o percentual de depreciação física, calculado pela expressão:  $d=(100-K)/100$
- 7- Todos os documentos protocolizados, inclusive esse PTAM, **foram assinados digitalmente.**

## Anexos

Segue anexo ao presente PTAM os seguintes documentos:

- a) Capa
- b) Certidão da Matrícula
- c) Certidão positiva de débito tributário
- d) Certidão negativa de débitos condominiais
- e) Espelho de IPTU
- f) Fotos das partes principais do imóvel e do Condomínio

(ASSINADO DIGITALMENTE)  
**Aguimael Angelo de Sousa**  
**Perito Avaliador Mercadológico**  
**CNAI 6329**



Certidão

vide AV.4

COMARCA DE UBATUBA ESTADO DE SÃO PAULO  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL  
ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO OFICIAL

MATRÍCULA N.º	16.482	DATA	24 de fevereiro de 1983	FICHA N.º	1
OFICIAL:					

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O lote de terreno sob nº 15 da quadra "F" do loteamento denominado "Recanto da Lagoinha", situado no bairro da Lagoinha, perímetro urbano, medindo 38,94 metros de frente para a Rua João de Barro e na confluência desta com a Rua Sabiá, em dois segmentos, sendo o primeiro deles de 25,50 metros e o segundo de 13,44 metros, em linha curva; 38,50 metros da frente aos fundos, no lado direito, de quem da frente olha o imóvel; 12,00 metros do lado esquerdo e 20,00 metros nos fundos, confrontando do lado direito com o lote nº 14, do lado esquerdo com a Rua Sabiá e nos fundos com o lote nº 16, todos da mesma quadra, encerrando uma área de 664,92m<sup>2</sup>.

Proprietários: JAMIL ZANTUT, advogado, RG nº 1.067.405-SP, CIC sob número 004.627.138-49 e sua mulher BENEDITA CORRÊA ZANTUT, professora, RG nº 924.540-SP, CIC nº 037.606.938, casados sob o regime da comunhão de bens; MARIA DE LOURDES NUNES DE SA, viuva, do lar, RG nº 651.455-SP, CIC nº 671.195.818-72; LAVINIA PAMPLONA DORES, viuva, do lar, RG nº 793.617-SP, CIC nº 670.890.548-53; MARIA JUDITH DORES MASETTI, advogada, RG nº 793.623-SP e seu marido MARIO MASETTI, engenheiro, RG nº 572.790, casados sob o regime da comunhão de bens, CIC comum nº 006.517.298-15; OS- ZER GROSTEIN, viúvo, proprietário, RG nº 462.696-SP, CIC nº 113.694.348-digo, CIC nº 113.306.198-20; SERGIO GROSTEIN, solteiro, maior, economista, RG nº 2.694.348-SP, CIC nº 044.178.798-14; MARCIA ESTER GROSTEIN, solteira, artista plástica, RG nº 3.356.628-SP, CIC nº 533.141.078-20; e ISAAC GROSTEIN, proprietário, RG nº 547.345 e sua mulher SZEYNA GROSTEIN, do lar, RG nº 843.033, CIC comum nº 010.574.308-97, casados sob o regime da comunhão de bens; todos brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, com endereço a Rua Amaral Gurgel, 127, conjunto 21, 1ª andar.

Registro Anterior: R.1-M.4556 deste Registro.

O Oficial: [Assinatura] (Aloysio C. da Cunha Canto).-

R.1- Ubatuba, data da matrícula.- Nos termos do formal de partilha de 25.06.1982, extraído dos autos de inventário nº 19/80 dos bens deixados por falecimento de ISAAC GROSTEIN, Cartório do 9º Ofício da Família e das Sucessões de São Paulo, Capital, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da respectiva Vara, Dr. Alfredo Migliore, coube a viuva meeira SZEYNA GROSTEIN, do lar, brasileira, CIC nº 010.574.308-97, residen-

CONTINUA NO VERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO NOGUEIRA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2020 às 17:42, sob o número WJMJ20419318186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0074064-45.2018.8.26.0100 e código A29EBC6.  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2020 às 17:11, sob o número WUBT20700469222. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000987-38.2020.8.26.0642 e código 6D2D176.



MATRÍCULA N.º	16.482	CONTINUAÇÃO DA FICHA N.º 1	FICHA N.º 1 Verso
---------------	--------	----------------------------	----------------------

residente e domiciliada em São Paulo, Capital, à Rua Oscar Freire, 1546, aptº 192, para seu pagamento na quinta (1/5) parte ideal do imóvel desta matrícula, avaliada em Cr\$ 2.779,36, somente uma fração ideal correspondente à 75% dessa quinta parte.

O Oficial: [Assinatura] (Aloysio C. da Cunha Canto).

R.2- Ubatuba, data da matrícula.- Nos termos do formal de partilha objeto do R.1 retro, coube ao herdeiro ARNOLDO GROSTEIN, brasileiro, divorciado, arquiteto, RG nº 1.258.783, CIC nº 218.889.228, residente e domiciliado no Estado de Israel, à Rua Remez 6/6-Ramat Hasharon, em pagamento de sua herança na quinta (1/5) parte ideal do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em Cr\$ 2.779,36, somente uma fração ideal de 15% dessa quinta parte.

O Oficial: [Assinatura] (Aloysio C. da Cunha Canto).

R.3- Ubatuba; data da matrícula.- Nos termos do formal de partilha objeto do R.1 retro, coube a herdeira ANNITA IRACEMA GROSTEIN, brasileira, divorciada, assistente social, residente e domiciliada no Estado de Israel, em Michmoret "B", Doar Kfar Vitkin, em pagamento de sua herança, na quinta (1/5) parte ideal do imóvel dessa matrícula, avaliada em Cr\$ 2.779,36, somente uma fração ideal de 10% dessa quinta parte.

O Oficial: [Assinatura] (Aloysio C. da Cunha Canto).

AV.4 - Em 21 de julho de 1.983. Procede-se a esta averbação, para ficar constando que em virtude do remanejamento e modificação do loteamento "Recanto da Lagoinha", conforme se verifica da AV.2/4.556, o lote objeto desta matrícula, teve seu número alterado para o de nº 12 (doze) e confronta agora com os lotes nºs 11 e 13 (antigos 14 e 16 respectivamente).-

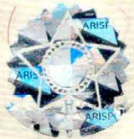
O Oficial: [Assinatura] (Aloysio C. da Cunha Canto).

AV.5 - Em 05 de Março de 1985. Procede-se a esta averbação, para ficar constando que o proprietário SERGIO GROSTEIN, contraiu matrimônio com - Francisca Gallon, passando esta a adotar o nome de FRANCISCA GALLON - GROSTEIN, pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei nº 5.515/77, tudo conforme se verifica da Certidão de Casamento nº 6426, livro nº 8-59, fls.211, de 03.07.1984, do Cartório do Registro Civil do

CONTINUA NA FICHA N.º 2

ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO  
 OFICIAL  
 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL  
 COMARCA DE UBATUBA  
 ESTADO DE SÃO PAULO





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

COMARCA DE UBATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

Valdemar Cesar Boteon OFICIAL

28

COMARCA DE UBATUBA  
ESTADO DE SÃO PAULO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO  
OFICIAL

MATRÍCULA N.º	15.482	CONTINUAÇÃO DA FICHA N.º 01 OFICIAL:	FICHA N.º 02
---------------	--------	---	--------------

do 39º Subdistrito, Vila Madalena (Pinheiros), do distrito e comarca de São Paulo, Capital.

O Oficial: [Signature] (Aloysio C. da Cunha Canto).-

R.6 - Ubatuba, 05 de março de 1985. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura pública de 11.12.1984, do 21º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, livro nº 1389, fls.152, os proprietários acima qualificados, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$ 1.500.000, a adquirente MARLENE QUITÉRIA TERESA GOMES DE MATTOS, brasileira, advogada, RG nº 1.457.913, CIC nº 086.487.198-87, casada em segunda núpcias - pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei 6.515/77 com Daniel Granda Martin, residente e domiciliada em São Paulo, Capital à Rua Artur Ramos nº 204, aptº 62. Obs.: Art. 44 do Dec. Lei estadual - nº 203/70.

O Oficial: [Signature] (Aloysio C. da Cunha Canto).-

R.7- Ubatuba, 09 de Junho de 1.986.(VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura pública de 04.07.1985 do 21º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, livro nº 1496-EBP, fls. 12, a proprietária já qualificada Marlene Quitéria Teresa Gomes Matos, que também assina Marlene Quitéria Teresa Gomes de Mattos, e seu marido Daniel Granda Martin, industrial, cart. ident. mod. 19 RG 4.134.332 RE 684.936-DOPS-SP, CPF/MF nº 000.885.248-09, espanhol, com o mesmo endereço da mulher, transmitiram o imóvel -/objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$ 2.000.000 (atualmente Cz\$ --- 2.000,00) ao adquirente EDUARD BARASCH, brasileiro, solteiro, maior, - dentista, residente e domiciliado à rua Gabriel dos Santos, nº 564, - aptº 32, RG nº 2.364.916-DICC-SP, CPF/MF nº 035.914.928-68. Art. 36 do Dec. Lei Estadual nº 4476/84. Valor Venal: Cz\$ 21.072,77.-

O Oficial Maior: [Signature] (Geraldo da Silva Bueno Junior).

Av-8 - **CONSTRUÇÃO** - Ubatuba, 18 de outubro de 2018.

(Prenotação n. 156.752, de 4 de outubro de 2018). Por requerimento de 3 de outubro de 2018, com firma reconhecida, o proprietário autorizou esta averbação para constar que no terreno matriculado foi edificado uma casa residencial, com a área construída de 149,40m², conforme comprova o "Habite-se Concedido" expedido pela Prefeitura em 10 de agosto de 1992, no Processo nº DAU/2.379/91, emplacada com o número 96 (noventa e seis) da Rua João de Barro, conforme consta do aviso n. 045.981 do lançamento tributário do IPTU-2018. O proprietário apresentou para este ato Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros de n. 002152018-88888202, CEI n. 51.244.51202/61, expedida em 11 de setembro de 2018, sendo sua autenticidade confirmada pelo site da Receita Federal. Valor venal: R\$ 60.884,32.

CONTINUA NO VERSO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO NOGUEIRA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2020 às 17:42, sob o número WJMJ20419318186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0074064-45.2018.8.26.0100 e código A29EBC6. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANGELO DE SOUSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2020 às 17:11, sob o número WJBT20700469288. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000987-38.2020.8.26.0642 e código 6D2D176.

MATRÍCULA N.º <b>16.482</b>	CONTINUAÇÃO DA FICHA N.º	FICHA N.º <b>02V</b> Verso
-----------------------------	--------------------------	----------------------------

Denise Cunha Canto: \_\_\_\_\_ (Escrevente Autorizada).

**Av-9 - AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO** - Ubatuba, 8 de janeiro de 2019.

(Prenotação n. 157.944, de 20 de dezembro de 2019). Pelo requerimento datado de 12 de dezembro de 2018, com firma reconhecida, instruído com certidão fornecida pelo Escrivão Judicial da 29ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, Capital, expedida em 5 de dezembro de 2018, nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Mútuo (em fase de execução), a exequente **ERNESTA ZAMBONI**, CPF n. 050.712.408-15, patrocinada pelo advogado Leandro Nogueira Monteiro, OAB-SP n. 330.772, requereu esta averbação premonitória com fundamento nos arts. 799, IX e 828 do Código de Processo Civil, para constar que foi ajuizada no dia 1 de outubro de 2018 e admitida em juízo, a Ação de Cumprimento de Sentença - Mútuo que move contra **ALBEE COMERCIAL E IMPORTADORA LTDA - EPP**, CNPJ n. 61.804.415/0001-02, e **EDUARD BARASCH**, CPF n. 035.914.928-68, à cuja causa foi atribuído o valor de R\$ 681.814,66, processo n. 0074064-45.2018.8.26.0100, ditribuído à 29ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP.

Denise Cunha Canto: \_\_\_\_\_ (escrevente autorizada).

**Av-10 - PENHORA** - Ubatuba, 21 de fevereiro de 2020.

(Prenotação nº. 162.973, de 28 de janeiro de 2020). Pela Certidão de Penhora passada pelo 29º Ofício Judicial do Foro Central da Comarca de São Paulo, assinada digitalmente pela Escrevente Chefe Salete Deleame, expedida em 28 de janeiro de 2020, nos autos da Ação de Execução Civil promovida por **ERNESTA ZAMBONI**, CPF nº 050.712.408-15, contra a empresa **ALBEE COMERCIAL E IMPORTADORA LTDA - EPP**, CNPJ nº 61.804.415/0001-02, e **EDUARD BARASCH**, CPF nº 035.914.928-68, Processo número 0074064-45.2018.8.26.0100, emitida e recepcionada por meio eletrônico nos termos do artigo 837 do CPC e Provimento CG nº. 06/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (protocolo penhora online nº. PH000306429), verifica-se que por termo lavrado nos autos do processo em 10 de janeiro de 2020, o imóvel foi penhorado para a garantia da execução, à cuja causa foi atribuído o valor de **R\$ 860.250,46** (oitocentos e sessenta mil duzentos e cinquenta reais e quarenta e seis centavos) tendo sido nomeado depositário do imóvel, **Eduard Barasch** Consta do título que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Denise Cunha Canto: \_\_\_\_\_ (escrevente autorizada).

CONTINUA NA FICHA N.º

**ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO**  
 OFICIAL  
**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL  
**COMARCA DE UBATUBA**  
 ESTADO DE SÃO PAULO



38

CERTIDÃO

**Certifico** que o imóvel matriculado sob nº 16482 tem a situação, **com referência a ônus, alienações e constituições de ações reais e pessoais reipersecutórias**, integralmente noticiadas na presente xerocópia, extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. O referido é verdade e dou fé.

Ubatuba, 05 de outubro de 2020

Escrevente Autorizado(a)

MARCELA FRIDRICH FERREIRA

Pedido nº 144.541 - EMOLUMENTOS:

Oficial R\$32,97 -Estado R\$9,37 -Sec. Fazenda R\$6,41 -R. Civil R\$1,74 -Trib. Justiça R\$2,26 - ISS R\$ - 1,65- M.P. R\$ 1,58 - Total R\$55,98

**Para efeitos notariais esta Certidão é válida por 30 dias não implicando em reserva de prioridade.**

Selo:1206753C30144541FPLWID20X

Código de segurança: 00ca-04eb-5607-250c-a30a-c5a1-60cc-683d

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Av. Dona Maria Alves, 830 - Centro - Ubatuba/SP - CEP: 11680-000  
Fone: (12) 3832-3266 - Fax: (12) 3832-3216 - e-mail: [cartorioubatuba@gmail.com](mailto:cartorioubatuba@gmail.com)

Este documento foi assinado digitalmente por ACQUIVAL ANGELO DE SOUSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2020 às 17:11, sob o número WUBT20700469282 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000987-38.2020.8.26.0642 e código 6D2D176.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO NOGUEIRA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2020 às 17:42, sob o número WJMJ20419318186 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0074064-45.2018.8.26.0100 e código A29EBF5.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AGUIMAEL ANGELO DE SOUSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2020 às 17:11 , sob o número WUBT20700469283 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000987-38.2020.8.26.0642 e código 6D2D176.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO NOGUEIRA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2020 às 17:42 , sob o número WJMJ20419318186 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0074064-45.2018.8.26.0100 e código A29EBF5.



# PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA BALNEÁREA DE UBATUBA

LITORAL NORTE DO ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:

EMIÇÃO DE CERTIDÃO ONLINE AUTORIZADA PELO DECRETO Nº 6305/2016



**CERTIDÃO POSITIVA:** 15058

**Nome do Proprietário:** EDUARDO BARASCH

**Local:** JOAO DE BARRO I, 96 REC. DA LAGOINHA LAGOINHA

**Inscrição** 10.359.012-9

Composição	Exercício	Parcela	Valor *	Acordo
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL	2.016	8	R\$631,7	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL	2.020	1,2,3,4,5,6,7,8	R\$3.506,44	

\* Caso possua acordo, o valor informado não inclui abatimento de pagamento.

Ubatuba, 05 de Outubro de 2020

A presente certidão é expedida em atendimento ao solicitado por Aguirael Angelo de Sousa inscrito(a) no CPF/MF nº 968.194.808-49.

**ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS A CONTAR DA SUA EXPEDIÇÃO**

1º Via



# SARELA

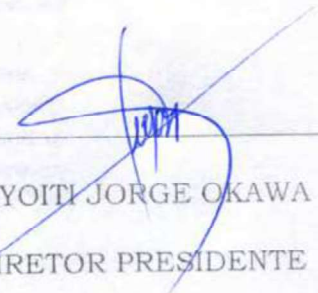
Associação Amigos do Recanto da Lagoinha


Fone: (12) 3843-2424 e-mail: secretaria@sarela.org.br Rua Sabiá, 1.628 – Recanto da Lagoinha – Ubatuba – SP CEP: 11680-000

Ubatuba, 10 de setembro de 2020.

## DECLARAÇÃO

Declaramos que a casa situada na Quadra F Lote 12, Unidade 183 na Rua JOÃO DE BARRO, 96 - Recanto da lagoinha – Ubatuba/ SP, de Propriedade de EDUARDO BARASCH, se acha com seus pagamentos em dia até o vencimento de 10/09/2020.

  
\_\_\_\_\_  
SIYOITI JORGE OKAWA  
DIRETOR PRESIDENTE

  
\_\_\_\_\_  
MARIA LUIZA ALVES DE REZENDE  
DIRETORA FINANCEIRA

	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATUBA</b>	<b>IMÓVEL: 10.359.012-9</b> Composição: IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO Aviso: 107.228	<b>Exercício</b> <b>2020</b>
---	--	---	---------------------------------

Proprietário: EDUARDO BARASCH	Inscrição Auxiliar :
Promissário:	
Endereço de Entrega R GABRIEL DOS SANTOS 564 APTO 32 SANTA CEC?LIA SAO PAULO SP 01231-010	

Local do Imóvel JOAO DE BARRO I	96	LAGOINHA	
Lote: 12	Quadra: F	Vila: REC. DA LAGOINHA	11680-000

<p style="text-align: center;"><i>Não Entregue - Motivo</i></p> <input type="checkbox"/> Mudou-se <input type="checkbox"/> Lote Vazio <input type="checkbox"/> Desconhecido <input type="checkbox"/> N° Não Encontrado <input type="checkbox"/> End. Insuficiente <input type="checkbox"/>	<p style="text-align: center;"><i>Tentativas de Entrega</i></p> <p>Em _____ Entregador _____</p> <p>_____/_____/_____</p> <p>_____/_____/_____</p>
--	--

RECEBI A PRESENTE NOTIFICAÇÃO DE COBRANÇA DE IPTU EM: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_ Assinatura: \_\_\_\_\_

<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATUBA</b> TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA	<b>IPTU 2020</b>
---	------------------

LOCAL - PROPRIETARIO - COMPROMISSO - NOTIFICAÇÃO	IDENTIFICAÇÃO	N° DO AVISO
Proprietário: EDUARDO BARASCH	10.359.012-9	107.228
End. Imóv.: JOAO DE BARRO I, 96, LAGOINHA	LOTEAMENTO	LOTE
End. Entr.: R GABRIEL DOS SANTOS 564 APTO 32, SANTA CEC?LIA CEP: 01231-010 SAO PAULO SP	REC. DA LAGOINHA	12
Compromissário:	F	QUADRA

VALOR VENAL DO TERRENO - R\$	VALOR VENAL DO PRÉDIO- R\$	ÁREA DO TERRENO - M²	ÁREA CONSTRUIDA M²	TESTADA
214.949,55	139.430,22	664,00	299,30	51,00
VALORES ANUAIS				
IMPOSTO TERRITORIAL - R\$	IMPOSTO PREDIAL - R\$	TAXA DE LIXO - R\$	TOTAL - R\$	
2.149,50	1.394,30	1.086,46	4.630,26	
VLR VENAL PARA ITBI LEI 3289/09 - R\$	DESCONTO DA COTA ÚNICA %	VENCIMENTO ÚNICA	VENCIMENTO 1° PARCELA	
837.357,64	17,00	21/02/2020	21/02/2020	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AGUIMAEL ANGELO DE SOUSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2020 às 17:41, sob o número WJMJ20419318186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000987-38.2020.8.26.0642 e código 6D2D194.  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO NOGUEIRA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2020 às 17:42, sob o número WJMJ20419318186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0074064-45.2018.8.26.0100 e código A29EBF5.

**EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE UBATUBA/SP.**

**Processo nº: 1000987-38.2020.8.26.0642**

**AGUIMAE L ANGELO DE SOUSA**, perito avaliador imobiliário mercadológico, regularmente inscrito no Cadastro Nacional dos Avaliadores (CNAI) sob o nº 006329, e-mail: aguimal@adv.oabsp.org.br, telefone: 12 99754- 4770, nomeado por este Douto Juízo para avaliação mercadológica do imóvel objeto da Ação de Cumprimento de sentença que o **Ernesta Zamboni** move em face de **Albee Comercial e Importados Ltda. EPP e outros**, vem respeitosamente perante Vossa Excelência requerer a juntada das inclusas respostas aos quesitos de fls. 50, nos termos abaixo:

### **Respostas aos quesitos**

- 1) O imóvel periciado não está localizado na Rua Principal do Condomínio Recanto da Lagoinha, mas está localizado em área bem próxima a mata atlântica, conforme cópia da imagem aérea colacionada.
- 2) De acordo com o exarado na matrícula do imóvel em tela e no espelho do IPTU, compõe o imóvel periciando um terreno medindo uma área de 664,92m<sup>2</sup>, com edificação de uma casa residencial, com área construída de 299,30m<sup>2</sup>, sendo concedido o “HABITE-SE” pela Prefeitura de Ubatuba/SP, em 10/08/1992, portanto trata-se de uma construção com 28 anos de idade, no mínimo. Padrão médio.
- 3) Método comparativo ponderado homogeinizado.
- 4) Sim, inclusive foram utilizados como parâmetro, nos termos da metodologia aplicada.



- 5) Em face do evento pandemia COVID-19, todos os setores da economia nacional estão prejudicadas, inclusive o setor imobiliário.
- 6) O local é guarnecido com portaria com controle de acesso, o que proporciona segurança ao local, que é habitado por pessoas de classe média/alta.

Era que me cumpriu responder, e estou a disposição para responder qualquer outra indagação, se pertinente for.

Ubatuba, 06 de outubro de 2020

*(ASSINADO DIGITALMENTE)*  
**Aguimael Angelo de Sousa**  
**Perito em avaliação imobiliária**  
**Mercadológica**  
**CNAI - 006329 - COFECI**



Foto 1



Foto 2



Foto 3

Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7





Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

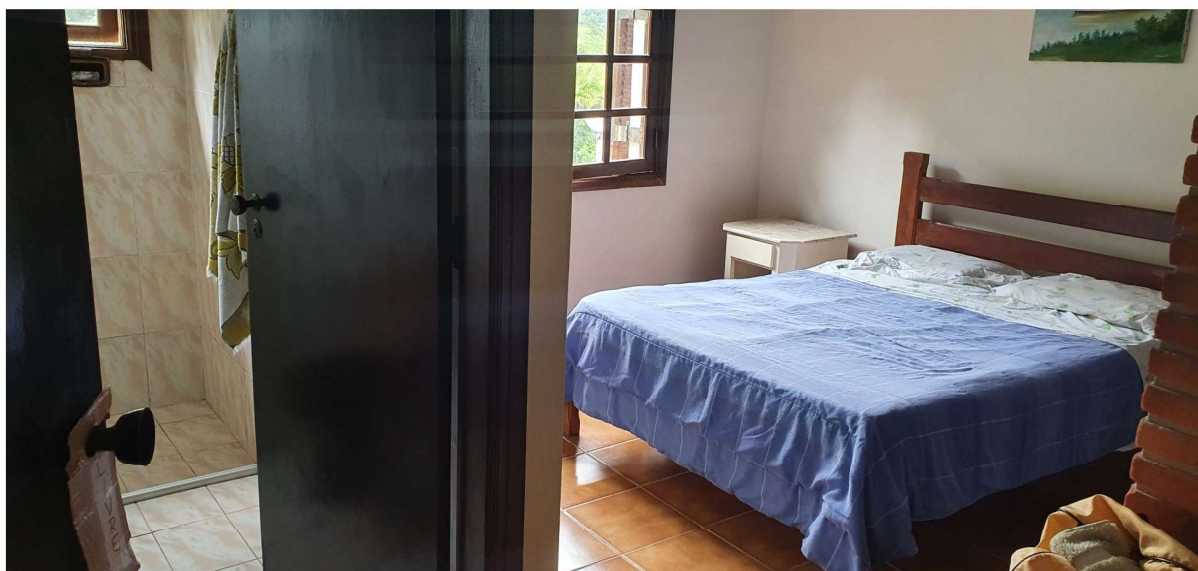


Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

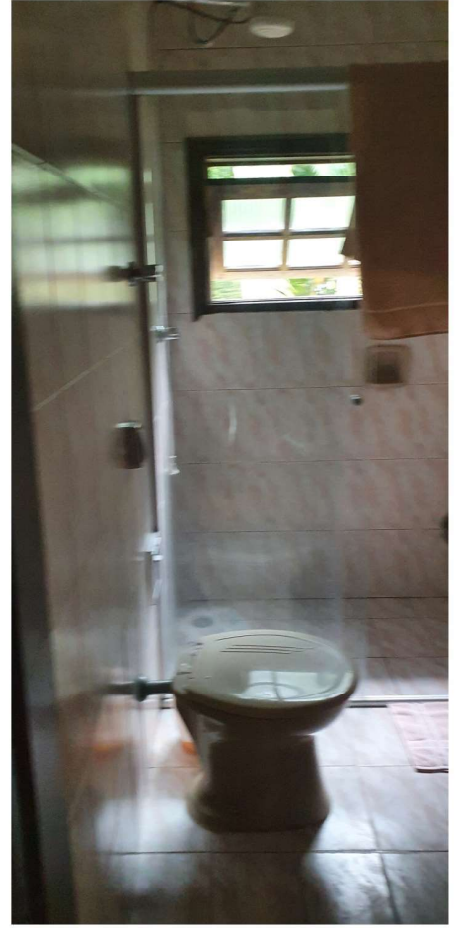


Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23